



LIBERTAS 7

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2014

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2014

- La deuda bancaria del Grupo Libertas 7 se ha reducido en 12,5 Millones de euros, un 19,84% respecto al cierre del ejercicio anterior.
 - El Grupo ha obtenido una plusvalía de 6,8 Millones de euros por la venta de la participación en Barón de Ley, S.A.
 - La cifra de negocios del Grupo asciende a 9,7 Millones de euros.
 - El Ebitda ajustado acumulado a marzo 2014 es positivo en 9 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 31 de marzo de 2014, asciende a un beneficio de 6,2 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante los últimos meses se ha consolidado la tendencia de mejora en el entorno económico en las principales economías desarrolladas iniciado en el segundo semestre de 2013, que contrasta con una evolución menos positiva en algunas economías emergentes. Se ha producido un desplazamiento del foco de riesgo percibido desde la periferia de la zona Euro hacia otros polos geográficos que ha permitido una mejora en las primas de riesgo y ha facilitado una mayor estabilidad en los mercados.

Las autoridades monetarias de las principales economías continúan implementando políticas monetarias con sesgo expansivo, manteniendo unos niveles de tipos de interés de referencia históricamente bajos, y retirando de manera progresiva los estímulos en el caso de la economía norteamericana, apoyándose en las actuales expectativas de reducidos niveles de inflación.

Respecto a nuestro entorno más cercano, la mejora en ciertas variables macroeconómicas no tiene todavía repercusión a nivel micro, especialmente en términos de recuperación del consumo y actividad empresarial minorista, si bien sí comienzan a observarse señales de reactivación de la inversión en algunos sectores. En este sentido, la mejor percepción del riesgo país, las mejoras logradas en competitividad, y una valoración más favorable de los activos ha facilitado la entrada de capital nacional y extranjero en los mercados financieros y un mayor apetito por los activos de riesgo.

2. ÁREA DE INVERSIONES

La mejora en el entorno macroeconómico ha tenido su reflejo en los mercados de renta variable, habiéndose producido una significativa expansión de múltiplos desde comienzos del segundo semestre de 2013.

Respecto a la gestión de nuestra cartera, hemos continuado rotando las inversiones hacia valores que presentaban una mejor relación rentabilidad – riesgo percibido en base a nuestros análisis.

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de Libertas 7, donde se puede observar el valor de mercado a cierre de año comparado con el de final del trimestre, el volumen de compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

VALOR	VALOR MERCADO 31/03/2014	VALOR MERCADO 31/12/2013	Compras	Ventas	Reval. 14	Dividendo 14	Rentab. 14
ASOCIADAS	13.585.985	13.486.969	0	0	99.016	0	0,7%
CAPITAL PRIVADO	299.899	470.436	19.904	0	-190.441	0	-38,8%
INV. PERMANENTES	1.266.426	1.266.426	0	0	0	0	0,0%
NO ASOCIADAS	0	14.871.186	0	-14.997.213	126.027	0	0,8%
CARTERA BOLSA	43.334.979	41.222.456	3.565.302	-3.311.211	1.858.431	134.636	4,5%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	58.487.289	71.317.474	3.585.207	-18.308.424	1.893.033	134.636	2,7%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 58,5 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 3,6 millones y ventas por importe de 18,3 millones de euros. Durante el período se han cobrado 0,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2014 ha sido del 2,7%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento dispar, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del -2,8% al contrario que Prisa, con una rentabilidad positiva de 5,7%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un +0,7%.

A 31 de Diciembre de 2013 la cartera de No Asociadas contenía únicamente la inversión en Barón de Ley, compañía de la que se procedió a vender la totalidad de las acciones en cartera tal y como se recogió en correspondiente Hecho Relevante publicado en Enero. Mediante esta operación, se obtuvieron ingresos por desinversiones por importe de 15 millones de euros generando un beneficio de 6,8 millones de euros.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 4,5%, mejorando la evolución del Ibex 35 o el IGBM, que registraron revalorizaciones del 4,3% y 4,4%, respectivamente.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2014 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El siguiente cuadro recoge el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros tres meses del año. Se han cobrado dividendos por importe de 0,13 millones de Euros y generado plusvalías por la venta de activos financieros por importe de 8 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de -0,5 millones de euros. El resultado de explotación se sitúa en 7,5 millones de euros. Excluyendo el resultado aportado por las empresas asociadas, el resultado de explotación es de 8 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Marzo 2014
Ingresos por dividendos		135
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros		8.058
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación		-501
Otros ingresos de explotación		10
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:		7.702
Otros Gastos de Explotación		-174
Amortizaciones		-5
Provisiones por deterioro		0
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:		-179
Resultados de la Explotación Ajustado (*):		8.024
Resultados de la Explotación:		7.523
Resultado Financiero:		17
Resultados Antes de Impuestos		7.540
Impuesto Sobre Sociedades		-2.410
Resultado después de Impuestos		5.130
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:		5.130

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Los contradictorios datos de este primer trimestre 2014, dejan pendiente de confirmación una estabilización global del mercado inmobiliario tanto en lo que se refiere al número de compraventas de viviendas como a precios, si bien empiezan aparecer los primeros rebotes de precios en un gran número de localidades.

Continuamos por tanto en un mercado inmobiliario con el crédito muy restringido por parte de las entidades financieras, que prima la liquidez sobre los costes y que busca nuevas fórmulas de financiar su desarrollo.

En este sentido, durante este primer trimestre del ejercicio 2014, ha continuado el proceso de entrada de los grandes fondos de inversión internacionales en la gestión de las divisiones inmobiliarias de las entidades financieras, atraídos por las ventajas fiscales de figuras como las Socimis y unos precios de obra nueva en muchos casos inferiores al coste de construcción, por lo que difícilmente se repetirán en el medio-largo plazo, una vez se reduzca sustancialmente el stock de vivienda pendiente de venta.

En este contexto, la cifra de negocio de este primer trimestre del ejercicio 2014 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 1.553 mil euros, con el siguiente desglose:

PARÁMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Trimestre 2014 (miles de euros)

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	1.553
Cifra de Negocios Promoción	1.478
Cifra de Negocios Alquiler	75

FICSA, Área Inmobiliaria de Libertas 7, continúa potenciando la comercialización de las viviendas en stock, la ocupación e ingresos de nuestros activos en explotación de alquiler, la optimización de los gastos de explotación y estructura, la generación de ingresos por servicios tanto de comercialización como de promoción y el desarrollo muy selectivo de proyectos.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante el primer trimestre de este ejercicio 2014, prosiguiendo la política de reducción de deuda, la Compañía ha potenciado la comercialización de viviendas del stock y el consiguiente desapalancamiento financiero. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante el primer trimestre de este ejercicio 13 viviendas, 7 garajes, 6 garajes con trastero vinculado y 1 trastero, reduciendo con ello a 75 el stock de viviendas terminadas no vendidas (-14,8%). La cifra de negocio por la escrituración de estas 27 unidades, alcanza en el periodo, los 1,48 millones de euros.

Suelo finalista: Dado el stock de viviendas terminadas que Libertas 7 aún mantiene en cartera y a la espera de que se confirmen los rebotes en precios, la Sociedad ha decidido no relanzar ni iniciar ningún proyecto durante este primer trimestre del ejercicio 2014. Libertas 7 cierra el trimestre sin movimientos en su stock de solares, con 23 viviendas en construcción (Picassent II) y una cartera de suelo finalista que le permitiría la promoción en el entorno de las 201 nuevas viviendas en Valencia ciudad, Paiporta, Denia y Peñíscola.

Cabe destacar igualmente, dentro de la política de reducción de deuda, la cancelación de diversas deudas (pólizas y préstamos con entidades financieras, retenciones de industriales y avales a particulares) por importe de 12.405 miles de euros. Estas operaciones generan un resultado positivo en este trimestre de 2.059 miles de euros. Con ello, reducimos sustancialmente nuestro apalancamiento financiero y liberamos de cargas un solar, 33 viviendas del stock y 21 apartamentos en explotación.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

La actividad patrimonial, en consonancia con el mercado, mejora por el mayor dinamismo de los arrendamientos turísticos y se mantiene en el mercado de oficinas en Valencia capital que absorbe lentamente un elevado stock.

La cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del primer trimestre 2014 una cifra total de ingresos de 75 miles de euros, teniendo en cuenta la estacionalidad de la explotación de Apartamentos turísticos.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2014 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

La cuenta de resultados del Área Inmobiliaria de Libertas 7 se muestra en el siguiente cuadro:

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL DEL ÁREA INMOBILIARIA (miles de euros)	
	1T 2014
Cifra de negocios	1.553
Variación de existencias	-1.216
Otros ingresos de explotación	2.059
Otros Gastos de Explotación	-434
Amortizaciones	-68
Resultados de la Explotación	1.894
Resultado Financiero:	-340
Resultados Antes de Impuestos	1.554
Impuesto Sobre Sociedades	-464
Resultado después de Impuestos	1.090

La cifra de negocios del primer trimestre alcanza 1.553 miles euros. Atendiendo a los resultados positivos obtenidos con la cancelación de deudas y avales de 2.059 miles de euros, el resultado de explotación del Área Inmobiliaria de Libertas 7 al cierre del trimestre alcanza el 1.894 miles de euros.

La aplicación de los resultados financieros e impuesto sobre sociedades, nos lleva a un resultado neto positivo de 1.090 miles de euros que compara muy positivamente con las pérdidas obtenidas en el mismo periodo del ejercicio anterior, de -184 miles de euros.

En síntesis, ante un exigente mercado inmobiliario, que ha iniciado la absorción del stock de viviendas no vendidas y donde continua primando la liquidez sobre los resultados, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 continúa trabajando para establecer una sólida base, como punto de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo al tiempo que pone en valor el patrimonio en explotación vía arrendamientos.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2014

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2014, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2014	31/12/2013	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	54.994	64.378	-9.384	-14,58%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	17.474	17.974	-500	-2,78%
Existencias	20.017	21.239	-1.222	-5,75%
Activos por impuestos diferidos	41.209	44.143	-2.934	-6,65%
Otros activos	27.312	27.697	-385	-1,39%
Efectivo y medios equivalentes	2.551	1.052	1.499	142,49%
TOTAL ACTIVO	169.111	182.037	-12.926	-7,10%
PASIVO				
Fondos Propios	101.266	101.247	19	0,02%
Deuda Financiera	50.699	63.251	-12.552	-19,84%
Pasivos por impuestos diferidos	14.130	14.097	33	0,23%
Otros pasivos	3.016	3.442	-426	-12,38%
TOTAL PASIVO	169.111	182.037	-12.926	-7,10%

Cifras en miles de euros

Respecto al cierre del ejercicio 2013 se observa, como principal variación en el balance del Grupo Libertas 7, la reducción de la deuda financiera un 19,84%, con la cancelación de 12.552 miles de euros. La liquidez para cancelar esta deuda en parte procede de la enajenación de distintos activos financieros entre los que destaca la venta de la participación en Barón de Ley, S.A. por un importe de 15 Millones de euros.

De esta manera, el ratio de endeudamiento neto sobre activo se sitúa en un 38,95%. Un 10,38% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2014

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2014, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2014	TOTAL 31 03 2013	% Variac.
Cifra Negocios	1.553	8.193	9.746	4.264	129%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-501	-501	-1.420	65%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	341	-169	172	-3.442	105%
Resultado Explotación Ajustado (*)	1.894	8.024	9.918	822	1107%
Resultado Explotación	1.894	7.523	9.417	-598	1675%
Ingresos Financieros	-	9	9	7	29%
Gastos Financieros	-340	-164	-504	-559	-10%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	172	172	144	19%
BAI	1.554	7.540	9.094	-1.006	1004%
Impuesto sociedades	-464	-2.410	-2.874	-110	2513%
BDI	1.090	5.130	6.220	-1.116	657%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

El beneficio obtenido en la venta de la participación que Libertas 7 poseía de la sociedad Barón de Ley, S.A., que ha ascendido a 6,8 millones de euros, sitúa la cifra de negocios aportada por el área de inversiones del Grupo en 8.193 miles de euros. La cifra de negocios del área inmobiliaria ha ascendido a 1.553 miles de euros en estos tres primeros meses del ejercicio. Como se observa, ambos segmentos de actividad del Grupo han generado un resultado de explotación positivo, alcanzando los 9.417 miles de euros en el conjunto, muy por encima del resultado obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

Tanto el BAI como el BDI a marzo, 9.094 mil y 6.220 mil euros, respectivamente, siguen siendo mejores a los del mismo período del ejercicio anterior.